



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Järven i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Järven i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
77 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
6069 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
7%



ENERGIKOSTNAD
249 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
972 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Järven i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 773200-1693 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
JÄRVEN 22	1937-11-27	1938

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	126
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	818
Totalt 20 objekt		944

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 9 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Helena Löden	Ordförande	2022-05-23	
Eva Heistola	Ledamot	2023-05-22	
Marie Ektun	HSB Ledamot	2017-11-23	
Petter Ericsson	Ledamot	2023-05-22	
Daniel Eriksson	Ledamot	2021-05-10	2023-05-22
Marcus Reineling	Ledamot	2022-05-23	
Jan Alexandersson	Suppleant	2022-05-23	
Helena Lundqvist	Suppleant	2023-05-22	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Lödén, Marcus Reineling samt suppleanten Helena Lundqvist. Petter Eriksson och suppleanten Jan Alexandersson avgår pga flytt.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Heistola, Petter Ericsson, Helena Lödén och Marcus Reineling.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor. Föreningen saknar föreningsvald revisor.

Valberedning har varit: Styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10% samt fr.o.m. 2023-07-01 med ytterligare +10% med anledning av ökade kostnader för underhåll och räntor. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med +7% fr.o.m 2024-01-01.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad 2021-12-16.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2021-11-30.

Årets underhåll och reparationer

Spolning och filmning av delar av fastighetens rörledningar. Läckande toalett i lägenhet i kombination med rostiga rör orsakade vattenläckage i tak hos lokalhyresgäst under. Åtgärdat i december genom relining av den del av rören som var skadade.

Ombyggnation av fd gästrum till lokal som kan hyras ut. Från januari 2024 är denna lokal uthyrd.

Tidigare års större åtgärder

År 2020-2021 trapphusrenovering och byte av belysning.

År 2022 takbyte

Planerade framtida åtgärder inom 5 år

Med anledning av en del stopp och vattenskador kommer vi beställa filmning av rören för att få status och åtgärdsbehov, beroende på resultatet kommer åtgärderna finansieras med lån och/eller egna medel.

Byte av låssystem 2024, kostnad 43 750 kr.

Återställning av innertak efter vattenläcka i uthyrd lokal 2024, kostnad ca 20 000 kr.

Anslutning till Karlstads stadsnät våren 2024, utan kostnad för föreningen. Medlemmarna väljer därefter själva sina abonnemang.

Utbyggnad/ombyggnad av soprum för att göra plats för fastighetsnära insamling av förpackningsavfall utförs 2025-2026, kostnad ca 10 000 kr (nya regler för avfallshantering gäller från 1 januari 2027).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 21 varav 18 röstberättigade. (Av dessa utgör HSB Värmland 1 medlem)

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	77	94	170	278	238
Skuldsättning, kr/kvm	6 069	6 138	4 115	4 208	4 301
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 005	7 076	4 744	4 854	4 955
Räntekänslighet, %	7	8	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	249	219	185	137	150
Årsavgifter, kr/kvm	972	842	809	809	793
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	87	85	86	85
Totala intäkter, kr/kvm	1 002	843	825	814	808
Nettoomsättning, tkr	929	795	778	768	762
Resultat efter finansiella poster, tkr	-292	-69	-48	111	-262
Soliditet, %	2	7	11	12	9

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Från 2023 ingår hushållsel IMD i nyckeltalet för Årsavgift.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar en större förlust med anledning av högre räntekostnader, elpris och andra ökade driftskostnader. Största delen beror på oförutsedda kostnader i form av vattensador som behövde åtgärdas genom bl a relining av del av rören. Styrelsen har höjt årsavgiften vid två tillfällen 2023 och även från 2024-01-01 för att motverka framtida underskott. Vi har även gjort det möjligt att få ökade intäkter genom uthyrning av ytterligare en källarlokal. Styrelsen fortsätter följa utvecklingen och budgeten för 2024 visar ett litet överskott och positivt kassaflöde.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	37 717	0	0	37 717
Upplåtelseavgifter, kr	212 300	0	0	212 300
Underhållsfond, kr	309 812	0	-105 794	204 019
S:a bundet eget kapital, kr	559 829	0	-105 794	454 036
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-60 530	-68 924	105 794	-23 661
Årets resultat, kr	-68 924	68 924	-291 822	-291 822
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-129 454	0	-186 028	-315 483
S:a eget kapital, kr	430 375	0	-291 822	138 553

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 55 000 kr samt ianspråktagande skett med 160 794 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-129 454
Årets resultat, kr	-291 822
Reservation till underhållsfond, kr	-55 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	160 794
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-315 482

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-315 482
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	929 265	795 006
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 327	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		957 592	795 006
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-541 786	-464 843
Underhåll enligt plan	Not 5	-160 794	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-80 179	-82 735
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-49 667	-61 530
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-203 673	-157 896
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-4 907
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 036 098	-771 912
RÖRELSERESULTAT		-78 507	23 094
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 956	288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 146	-82 417
Övriga finansiella poster	Not 10	-125	-9 890
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-213 315	-92 019
ÅRETS RESULTAT		-291 822	-68 924

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 837 438	6 041 111
Summa materiella anläggningstillgångar		5 837 438	6 041 111
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 837 938	6 041 611
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		28	6
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 289	4 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	32 638	29 881
Summa kortfristiga fordringar		36 955	34 086
Kassa och bank			
Bank	Not 15	342 283	451 366
Summa kassa och bank		342 283	451 366
Summa omsättningstillgångar		379 238	485 452
SUMMA TILLGÅNGAR		6 217 176	6 527 063

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 717	37 717
Upplåtelseavgifter		212 300	212 300
Fond för yttre underhåll		204 019	309 813
<i>Summa bundet eget kapital</i>		454 036	559 830
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-23 661	-60 530
Årets resultat		-291 822	-68 924
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-315 482	-129 455
Summa eget kapital		138 553	430 375
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 181 868	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 181 868	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 540 936	5 787 804
Medlemmarnas inre fond	Not 17	8 228	8 228
Leverantörsskulder		176 470	143 148
Aktuell skatteskuld	Not 18	2 459	1 524
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	20 852	30 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	147 810	125 921
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 896 755	6 096 688
Summa skulder		6 078 623	6 096 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 217 176	6 527 063

KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-78 507	23 094
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	203 673	157 896
	125 166	180 991
Erhållen ränta	1 956	288
Erlagd ränta	-198 598	-83 807
Övriga poster	-125	-9 890
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-71 601	87 582
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 869	2 943
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	30 387	101 794
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-44 083	192 319
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 997 500
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	5 300
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-1 992 200
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-65 000	1 907 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-65 000	1 907 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-109 083	107 619
Likvida medel vid årets början	451 366	343 746
Likvida medel vid årets slut	342 283	451 366
	-109 083	107 619

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive inanspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3 698 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	794 412	687 792
Hysesintäkt lokaler	76 773	68 120
Konsumtionsavgift el	36 387	26 859
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	6 442
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 812	5 793
Övriga primära intäkter och ersättningar	17 881	0
	929 265	795 006
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	28 327	0
	28 327	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-98 838	-74 073
El	-93 436	-67 245
Uppvärmning	-104 499	-105 542
Vatten	-36 447	-33 914
Renhållning	-24 970	-22 813
TV, bredband	-22 078	-21 503
Serviceavtal	-5 117	-4 935
Fastighetsskötsel och snöröjning	-94 342	-78 476
Försäkringar	-21 366	-18 710
Fastighetsskatt	-33 028	-32 093
Övriga driftskostnader	-7 666	-5 539
	-541 786	-464 843
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll lokaler	-23 288	0
Underhåll byggnad	-137 506	0
	-160 794	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 000	-14 625
Förvaltningskostnader	-52 528	-49 833
Kostnader överlåtelse och panter	-1 533	-6 035
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 893	-1 512
Medlemsavgifter HSB	-10 225	-10 225
Stämma och styrelse	0	-505
	-80 179	-82 735
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har ingen personal anställd		
Arvode till styrelsen	-13 450	-11 950
Vicevärdsarvode	-24 000	-34 000
Sociala avgifter	-10 717	-15 580
Utbildning	-1 500	0
	-49 667	-61 530
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-203 673	-157 896
	-203 673	-157 896
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-4 907
	0	-4 907
Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Pantbrev, aviavgifter	-125	-9 890
	-125	-9 890

Not 11 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2105

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 305 924	6 308 424
Årets investering byggnader	0	1 997 500
Ingående anskaffningsvärde mark	16 629	16 629
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 322 553	8 322 553

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 281 442	-2 123 546
Årets avskrivningar byggnader	-203 673	-157 896
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 485 115	-2 281 442

Utgående redovisat värde

5 837 438 **6 041 111**

Redovisade värden byggnader

5 820 809 6 024 482

Redovisade värden mark

16 629 16 629

Fastighetsbeteckning: Järven 22

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1986	8 800 000	4 488 000	13 288 000	13 288 000
Lokaler		427 000	200 000	627 000	627 000
		9 227 000	4 688 000	13 915 000	13 915 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 **2022-12-31**

Fastighetsinteckning 6 027 500 6 027 500

Summa ställda säkerheter **6 027 500** **6 027 500**

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 010	2 932
Mervärdesskatt	1 279	874
Övriga kortfristiga fordringar	0	393
	4 289	4 199

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	26 973	21 366
Förutbetalad kabel-TV och bredband	5 665	5 515
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 000
	32 638	29 881

Not 15 BANK

SBAB	102 164	280
Swedbank	240 118	451 086
	342 283	451 366

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,72%	2026-09-30	2 995 000	20 000
Stadshypotek		5,00%	2024-01-02	1 496 304	20 000
Stadshypotek		3,76%	2025-12-30	1 231 500	24 632
				5 722 804	64 632

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 181 868**

Nästa års amortering av långfristig skuld 44 632

Lån som ska konverteras inom ett år 1 496 304

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 540 936**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,59%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 258 528

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 399 644

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Utgående värde	8 228	8 228
	8 228	8 228

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 459	1 524
	2 459	1 524

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	10 335	14 683
Arbetsgivaravgifter	10 517	15 381
	20 852	30 064

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	18 545	1 997
Förutbetalda årsavgifter och hyror	80 233	75 093
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 032	48 831
	147 810	125 921

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Helena Lödén
ordförande

Eva Heistola

Marcus Reineling

Marie Ektun

Petter Ericsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Järven i Karlstad, org.nr 773200-1693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Järven i Karlstad för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt

eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en

väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Järven i Karlstad för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Järven i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENA LÖDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 14:09:00



PETTER ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 20:39:31



MARIE EKTUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 08:40:37



MARCUS REINELING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:33:07



EVA HEISTOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 13:12:13



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 14:24:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Järven i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 15:51:32

